

PROPOSTA D'ACQUISTO IMMOBILIARE

Il/la sottoscritto/a _____ nato/a a _____
il _____ residente a _____ Via _____
n. _____ C.F. _____ doc. identità _____
in qualità di _____ della società _____
con sede a _____ P. IVA _____
tel. _____ cell _____ fax _____ email _____

di seguito denominato/a **proponente**, tramite la società CASA ETICA a r. l. semplificata con sede a ROMA in Via Enna n.22 Lotto B, tel. 06.70.30.72.77, iscritta in C.C.I.A.A. – RM al REA n. 1517204, P.IVA 14384131000, di seguito denominata **agente immobiliare**, si impegna irrevocabilmente con la presente scrittura redatta in triplice originale, ad acquistare per sé o per persona/e o ente/società da nominare entro la data del rogito notarile, a corpo e non a misura, l'immobile descritto al successivo art.1), alle condizioni di seguito indicate.

1) DESCRIZIONE E STATO DELL'IMMOBILE

a) Ubicazione e piano: _____
b) Composizione: _____
c) Confinante con: _____
d) Intestato a: _____
_____ di seguito denominato/a/i **venditore**

e) Atto di provenienza: _____
f) L'immobile è identificato al Catasto di _____ al Foglio _____, Particella _____, Sub _____
g) Situazione catastale in ordine all'intestazione: allineato non allineato
h) In ordine alla planimetria ed ai dati catastali: conforme non conforme assente o non rintracciabile da verificare
i) Certificato di agibilità: dotato (aut.n. _____ del _____ Comune _____) non dotato assente/non reperibile
l) Regime edilizio: edificato in edilizia privata/libera edificato in edilizia convenzionata su terreno in: piena proprietà proprietà superficaria
m) Situazione edilizio-urbanistica: l'immobile risulta essere stato edificato: prima del 01.09.1967
 in virtù del titolo edilizio presentato/rilasciato dal Comune di _____
Successivamente alla costruzione risultano presentate/rilasciate: _____

n) L'immobile è destinato a _____
o) L'immobile è attualmente: libero locato con contratto (allegato) con decorrenza dal _____ al _____ occupato dalla proprietà/dall'usufruttuario in costruzione
p) Iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli _____
q) Residuo capitale mutuo _____ circa.
r) Spese condominiali ORDINARIE pari a circa Euro _____ annui.
s) Documentazione energetica: presente non presente e rilasciata entro e non oltre 15 giorni dall'accettazione della presente, a cura e spese del venditore.

2) DICHIARAZIONE

a) Il proponente dichiara di aver visitato l'immobile oggetto della presente scrittura e di averlo trovato di suo gradimento.
b) Il venditore dovrà altresì garantire, entro la data del rogito:
la libertà dell'immobile da vincoli, pesi e qualsiasi onere qui non specificato, ipoteche, privilegi, diritti reali di godimento, diritti di prelazione e di comproprietari terzi, garantendo che in sede di rogito vi sia la dichiarazione di assenso alla cancellazione dell'ipoteca o della rinuncia alla trascrizione da parte dell'avente diritto e, in generale, il consenso di tutti alla vendita; la regolarità urbanistica e l'inesistenza di pendenze per quote condominiali non pagate nell'ultimo biennio (art.63 disp. att. c.c.).
c) L'immobile sarà venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutti i suoi diritti, servitù attive e passive come finora goduto e posseduto, con particolare riferimento all'agibilità e alla classe energetica.

d) L'immobile sarà venduto: Libero da persone e cose Locato Occupato dal proprietario fino al _____ Nuda proprietà
e) Se l'unità immobiliare proviene dal costruttore – venditore, il contratto dovrà rispettare le disposizioni degli artt. 2, 3, 4, 6 D.Lgs.122/2005 (tutela per gli acquirenti di immobili da costruire).

f) Il venditore, mediante l'accettazione della presente scrittura, garantisce la veridicità della descrizione e dello stato dell'immobile e si obbliga anche in relazione ai punti 1.g) – 1.i) – 1.m) – 1.n) – 1.s) della presente proposta, ad ottenere e consegnare tutto quanto necessario per la stipula dell'atto notarile in conformità alle normative vigenti.

3) PREZZO DI ACQUISTO OFFERTO E CONDIZIONI DI PAGAMENTO

Il proponente offre e si impegna a pagare il prezzo di EURO _____.
Nel prezzo è compresa la quota delle parti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c. come risulta dal regolamento di condominio vigente o da quello che verrà depositato a cura della parte venditrice.

a) Alla firma della presente scrittura EURO _____
a titolo di deposito fiduciario infruttifero, a mani dell'agente immobiliare che rilascia ricevuta, dell'assegno n. _____ non trasferibile, intestato al venditore, tratto sulla Banca _____ da consegnare alla parte venditrice alla accettazione della presente scrittura ai sensi dell'art. 1326 c.c. e far valere come CAPARRA CONFIRMATORIA.

b) EURO _____ con assegno bancario/circolare non trasferibile a titolo di integrazione della CAPARRA CONFIRMATORIA entro il _____, data entro la quale verrà sottoscritta una successiva scrittura privata integrativa presso _____

c) EURO _____ con assegno bancario/circolare non trasferibile verranno versati entro il giorno _____ quale pagamento intermedio e ulteriore acconto prezzo.

d) EURO _____ verranno versati entro il giorno _____, data entro la quale sarà sottoscritto il rogito notarile, anche attraverso l'intervento di un istituto mutuante, il cui importo verrà messo a disposizione del venditore dal Notaio rogante in sede di stipula, esperite le formalità necessarie per il consolidamento dell'ipoteca.

4) ATTO NOTARILE E CONSEGNA IMMOBILE

Resta inteso che il possesso dell'immobile rimane al venditore sino alla data del rogito o alla data prevista al precedente art.2.d). Il rogito dovrà essere stipulato entro il _____ presso il Notaio _____ di _____ via _____ n. _____.

Ogni spesa, imposta o tassa inerente l'acquisto, sarà a carico del proponente, escluse quelle per legge a carico del venditore.

5) TERMINE DEL CONTRATTO DEFINITIVO-CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Il termine del _____ fissato per la stipula del rogito notarile, viene considerato essenziale ai sensi dell'art. 1457 c.c. L'inadempimento dell'obbligazione determina la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

6) TERMINE DI EFFICACIA DELLA PROPOSTA E CONCLUSIONE DEL CONTRATTO

La presente proposta è irrevocabile per _____ giorni dalla data di sottoscrizione (ovvero sino a tutto il _____). La presente proposta si perfezionerà in vincolo contrattuale, avente efficacia di preliminare di vendita, allorché il proponente avrà avuto conoscenza dell'avvenuta accettazione, tramite l'agente immobiliare, a mezzo telegramma o raccomandata r.r. o fax. Detta comunicazione potrà essere sostituita dalla dichiarazione del proponente di ricezione della copia della proposta di acquisto accettata. Ai sensi dell'art. 2645 bis c.c. il presente contratto potrà essere trascritto. A tal fine il venditore si obbliga, a richiesta, a riprodurre il contenuto del presente contratto, eventualmente integrato ex comma 4 della predetta norma, in forma di scrittura privata autentica o atto pubblico, con spese a carico del proponente.

7) ADEMPIMENTO OBBLIGHI DI LEGGE DELL'AGENTE IMMOBILIARE

La presente proposta sarà soggetta a registrazione, ex art. 1 comma 46 L.296/2006, con oneri a carico del proponente e a cura dell'agente immobiliare, entro 20 giorni dall'avvenuta accettazione (entro tale data il venditore dovrà aver prodotto la certificazione energetica, così come previsto al precedente art.1.s).

8) INCARICO DI MEDIAZIONE

Il proponente, con la sottoscrizione della presente, conferisce incarico di mediazione all'agente immobiliare al quale verserà l'importo di EURO _____ (_____) oltre IVA a titolo di provvigione, con contestuale rilascio di regolare fattura, nel momento in cui lo stesso proponente verrà a conoscenza dell'avvenuta accettazione della proposta d'acquisto. Il proponente dichiara di aver preso atto dell'informativa comunicata ai sensi dell'art.13 del D.lgs 196/03 e di aver avuto conoscenza dei diritti in essa previsti a tutela della privacy; autorizza altresì, senza limitazioni, l'agente immobiliare al trattamento dei dati personali, anche successivamente alla conclusione dell'affare. Dichiara inoltre di aver preso atto dell'obbligo dell'agente immobiliare di rispettare il D.lgs. n.231/07 e successive modifiche, integrazioni e decreti ministeriali attuativi in materia di anticiclaggio, in ordine all'identificazione, registrazione e conservazione delle informazioni nell'archivio unico.

_____, li _____ Firma del proponente
Il Sig. Antonio Malgieri (C.C.I.A.A. di Roma, Agenti Affari in Mediazione, n°8754) riceve la proposta d'acquisto e sottoscrive la presente per accettazione dell'incarico di mediazione.

_____, li _____ Firma _____

9) RESTITUZIONE DEPOSITO FIDUCIARIO GRATUITO INFRUTTIFERO

Nela caso di mancata accettazione della presente proposta, ovvero scaduto infruttuosamente il termine di validità della stessa, l'agente immobiliare si obbliga a restituire al proponente l'assegno lasciato a sue mani a titolo di deposito fiduciario gratuito infruttifero (art.3a), senza che venga riconosciuto alcun interesse o danno al proponente.

10) FORO COMPETENTE

Per ogni controversia che dovesse sorgere in relazione alla presente scrittura, comprese quelle inerenti alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, le parti convengono sin d'ora che è esclusivamente competente il Foro di Roma.

11) NOTE:

Letto, confermato e sottoscritto

_____, li _____ Firma del proponente

Ai sensi degli artt.1469 bis c.c. e 33 e seguenti D.Lgs.n.206/05 "Codice del Consumo", si dà atto che le clausole di cui ai punti: 2 (acquisto dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, come visto e gradito, garanzie del venditore), 3 (prezzo e vendita a corpo, caparra confirmatoria), 6 (irrevocabilità della proposta d'acquisto e 8 (incarico di mediazione) sono state oggetto di attenta trattativa individuale e si approvano specificatamente anche ai sensi degli artt.1341 e 1342 c.c.

_____, Firma dell'agente immobiliare _____ Firma del proponente _____

Dichiarazione di accettazione del venditore
Letta ed esaminata la sopra estesa proposta di acquisto, ed in particolare valutate le condizioni e le clausole in essa contenute, il sottoscritto dichiara di accettarla integralmente ed in ogni sua parte, confermando tutte le garanzie a proprio carico riportate ai punti 1, 2, 3 e 5.
Roma, li _____
Firma del venditore _____